

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over Airbnb og korttidsudlejning

Sommerhuslovens dagegrænser, bopælspligt, fremleje og ejerforeningers vedtægter

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 42 afgørelser · 2009–2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Korttidsudlejning via Airbnb, Booking og lignende platforme reguleres ikke af én lov, men af flere lag, der virker samtidig og uafhængigt af hinanden: sommerhusloven (dagegrænserne på 30/70/100 dage og forbuddet mod erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse), lov om boligforhold og planloven (bopælspligt og lokalplanens anvendelsesbestemmelse), lejeloven, almenlejeloven samt andels- og ejerforeningers vedtægter (om beboeren overhovedet må udleje) – og endelig skatte- og momslovgivningen. Praksis viser et konsekvent mønster: den enkelte boligejer må gerne tjene penge på sin bolig, når han selv er væk, men systematisk udlejning uden egen beboelse behandles som ulovlig hoteldrift. Højesteret har stadfæstet eksklusion af en andelshaver for Airbnb-drift, kommunerne håndhæver bopælspligten med forbrugsdata, og Landsskatteretten pålægger moms og nægter erhvervsmæssig status.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål kræver ikke tilladelse, men er begrænset til 30 dage pr. kalenderår – eller 70 dage, hvis udlejningen UDELUKKENDE formidles af en virksomhed, der indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, og op til 100 dage, hvis kommunalbestyrelsen har hævet grænsen.
- 02** Dagegrænsen knytter sig til BOLIGEN, ikke til beboerne: ægtefæller, samlevende og bofæller kan ikke lægge deres dage sammen. Blandes selvformidlet udlejning ind i platformsudlejningen, falder man tilbage til 30-dagesgrænsen.
- 03** Al anden ferieudlejning end af egen fulde helårsbolig – herunder værelsesudlejning, pendlerboliger, tomme boliger og opkøbte lejligheder – er fortsat omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og bliver ulovlig, så snart den bliver erhvervsmæssig.
- 04** Erhvervsmæssighed beror på en samlet vurdering af antal boliger, ejerens egen reelle brug og udlejningens omfang; tilladelse til erhvervsmæssig ferieudlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.
- 05** Airbnb-gæsten er ikke lejer i lejelovens forstand: efter lejelovens § 1, stk. 3, gælder loven ikke for beboelsesrum udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål – korttidsgæsten har derfor hverken opsigelsesbeskyttelse eller huslejebeskyttelse.

- 06 En lejer har ret til at fremleje halvdelen af beboelsesrummene (§ 157) eller hele lejligheden i op til 2 år ved midlertidigt fravær (§ 158) – men ingen af delene hjemler korttidsudlejning til skiftende turister, og overtrædelse kan føre til ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 6, efter forudgående indsigelse.
- 07 Højesteret har stadfæstet eksklusion af en andelshaver, der drev erhvervsmæssig og hostel-lignende udlejning via Airbnb, jf. den dagældende lejelovs §§ 93 og 94.
- 08 Ejerforeningen kan begrænse ejerens ret til udlejning, men kun ved en gyldigt vedtaget og TINGLYST fravigelse af normalvedtægten, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3 – ellers gælder normalvedtægten.
- 09 Kommunen kan påbyde ophør af ferie- og fritidsanvendelse af en bolig, som en lokalplan har fastlagt til helårsbeboelse, men kan ikke tvinge ejeren til rent faktisk at bo der eller udleje den – lokalplanen kan ikke pålægge handlepligt.
- 10 Til brug for undersøgelse af bopælspligtsovertrædelser kan kommunen indhente forbrugsdata fra forsyningsselskaber (lov om boligforhold § 11) – Planklagenævnet har accepteret vandforbrugsdata som bevis for ulovlig feriebrug.
- 11 Overtrædelse af bopælspligten straffes med bøde efter lov om boligforhold § 12, stk. 1, nr. 4, og lokalplanovertrædelser efter planlovens § 64; kommunen kan desuden få et lovliggørelsespåbud fulgt op med fortløbende tvangsbøder.
- 12 Skattemæssigt gælder et bundfradrag efter ligningslovens § 15 Q, der er markant højere, når lejeindtægten indberettes – men Landsskatteretten anerkender ikke Airbnb-korttidsudleje af egen bolig som erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed, og virksomhedsordningen kan derfor ikke anvendes.
- 13 Momsmæssigt er korttidsudlejning under 1 måned og udlejning på hotellignende vilkår IKKE omfattet af momsfritagelsen i momslovens § 13, stk. 1, nr. 8 – udlejning via platforme til turister er derfor som udgangspunkt momspligtig, når registreringsgrænsen overskrides.
- 14 Forsøg på at 'omdøbe' et boliglejemål til hotellejlighed, business apartment eller erhvervsleje anerkendes ikke: domstole og huslejenævn ser på den faktiske anvendelse, og lejen nedsættes efter lejelovens almindelige regler.
- 15 En bred politisk aftale af 22. januar 2026 indfører lovbestemt oplysningspligt for udlejningsplatforme, ejere og brugere samt skærpede sanktioner mod 'skyggehoteletter' – med evaluering i 2028.

Fire regelsæt rammer den samme udlejning – og de virker uafhængigt af hinanden

§ 1

Der findes ikke én "Airbnb-lov". En og samme udlejning kan samtidig være lovlig efter ét regelsæt og ulovlig efter et andet, og myndighederne har hver deres kompetence. Den, der rådgiver om korttidsudlejning, må derfor gennemgå følgende lag hver for sig:

Regelsæt	Hovedspørgsmål	Myndighed
Sommerhusloven §§ 1, 5 og 6	Er udlejningen inden for dagegrænsen – og er den erhvervsmæssig?	Plan- og Landdistriktsstyrelsen (tidl. Erhvervsstyrelsen); Planklagenævnet som klageinstans
Lov om boligforhold §§ 7, 11 og 12	Er boligen taget i brug til "sommerbeboelse el.lign." i strid med bopælspligten?	Kommunalbestyrelsen
Planloven §§ 18, 19, 40 og 51	Strider anvendelsen mod lokalplanens anvendelsesbestemmelse?	Kommunalbestyrelsen; Planklagenævnet
Lejelloven §§ 157-159 og 182 / almenlejeloven §§ 64-65 / andels- og ejerforeningsvedtægter	Må beboeren overhovedet overlade brugen til andre?	Huslejenævn og boligret; foreningens generalforsamling og de almindelige domstole
Ligningsloven §§ 15 O og 15 Q og momsloven § 13	Beskatning, bundfradrag og momspligt	Skatteforvaltningen; Landsskatteretten og Skatterådet

Et afgørende og ofte overset udgangspunkt er, at **Airbnb-gæsten slet ikke er lejer i lejellovens forstand**. Efter [lejellovens § 1, stk. 3](#) gælder loven – bortset fra § 17 – ikke for

"aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål."

Korttidsgæsten har derfor hverken opsigelsesbeskyttelse, huslejeskyttelse eller adgang til huslejenævnet. Til gengæld er det netop den manglende beskyttelse, der gør konstruktionen attraktiv at misbruge – og som forklarer, hvorfor domstole og huslejenævn konsekvent ser gennem etiketten og på den faktiske anvendelse, jf. sektionen om "hotellejligheder" nedenfor.

LOV

[Lejelloven § 1, stk. 3](#)
[Lov om boligforhold § 7, stk. 1](#)
[Planloven § 18](#)
[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)

§ 2 Dagegrænserne: 30, 70 og 100 dage for egen fulde helårsbolig

Kernebestemmelsen er [sommerhuslovens § 5](#), der blev indsat ved [LOV nr 368 af 09/04/2019](#) om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.:

- **§ 5, stk. 1:** Ejere og brugere må højst udleje deres **fulde helårsbolig** til ferie- og fritidsformål i **30 dage pr. kalenderår**.
- **§ 5, stk. 2:** Formidles udlejningen **udelukkende** af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der udlejes i op til **70 dage**.
- **§ 5, stk. 3:** Udlejer man i samme kalenderår også husrum (værelser) i boligen, bevares 70-dagesgrænsen kun, hvis også værelsesudlejningen formidles af en indberettende virksomhed. Ellers falder man tilbage til 30 dage.
- **§ 6, stk. 1:** Kommunalbestyrelsen kan hæve grænsen fra 70 til **op til 100 dage** pr. kalenderår. Beslutningen skal offentliggøres på kommunens hjemmeside og meddeles ministeren.

Samtidig blev denne udlejning ved [§ 1, stk. 2](#) undtaget fra det almindelige tilladelseskraav i [§ 1, stk. 1, nr. 1](#). Forarbejderne til § 5 præciserer, hvad der gælder – og de er usædvanligt konkrete. Om **hvad der er "egen fulde helårsbolig"**:

"Ved fulde helårsbolig forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn ... Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst."

Om **hvem grænsen gælder for**:

"Det antal dage, som en bolig ... maksimalt må udlejes i efter den foreslåede § 5, knytter sig til boligen og ikke til boligens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller har dermed ikke mulighed for at udleje i større omfang, end hvis der var tale om en enkelt beboer."

Sker der derimod en **fuldstændig udskiftning af boligens beboere** i løbet af kalenderåret (salg, genudlejning, fremleje), begrænses de nye beboeres udlejning ikke af de tidligere beboeres forbrug af dage.

Om **hvad der ikke er omfattet** – og altså fortsat er underlagt tilladelseskravet i § 1, stk. 1, nr. 1 – nævner forarbejderne udtrykkeligt: sommerhuse og fritidsboliger, boliger med fleksboligtilladelse, **pendlerboliger**, **tomme boliger** og **udlejning af enkelte værelser ("husrum")**. Netop derfor rammer dagegrænsen ikke den investor, der køber en lejlighed alene med henblik på korttidsudlejning: den bolig "tjener" ikke til nogens helårsbolig, og udlejningen skal derfor bedømmes efter erhvervsmæssighedsreglen.

Om forholdet til den tidligere retstilstand bemærkede lovgiver ærligt, at reglerne både kan være en stramning og en lempelse:

"Det antages, at de foreslåede regler ... indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. ... Omvendt vil selv en meget kort udlejning af en helårsbolig efter de gældende regler i helt ekstraordinære tilfælde kunne vurderes som erhvervsmæssig, mens den vil være inden for udlejningsgrænserne efter de nye foreslåede regler."

Endelig kobler [lov om boligforhold § 7, stk. 4](#) de to regelsæt sammen: udlejning inden for sommerhuslovens § 5 (og § 5, jf. § 6, stk. 1) kræver **ikke** kommunalbestyrelsens samtykke efter bopælspligtsreglerne. Holder man sig inden for dagegrænsen, er man altså også fri af bopælspligtsproblemet.

LOV

[Lov om boligforhold § 7, stk. 4](#)

[Sommerhusloven § 1, stk. 1, 2](#)

[Sommerhusloven § 5, stk. 1-3](#)

[Sommerhusloven § 6, stk. 1](#)

Erhvervsmæssig ferieudlejning kræver tilladelse – og tilladelse gives § 3 stort set aldrig

Uden for dagegrænserne gælder hovedreglen i [sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1](#): ejere og brugere må ikke uden tilladelse efter [§ 2](#) "erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse".

Den administrative fortolkningsramme er [Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.](#), der udtrykkeligt også gælder "øvrige helårsboliger uden bopælspligt, når de udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål". Vejledningen fastslår indledningsvis udgangspunktet:

"Gennem årene har der været en restriktiv praksis i forhold til muligheden for at få tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, idet tilladelse til udlejning som udgangspunkt ikke gives."

Vurderingen af erhvervsmæssighed hviler på tre generelle kriterier: **antallet af udlejede boliger, ejerens eget brug og udlejningens omfang**. For 1-2 boliger opstiller vejledningen en tommelfingerregel:

"Erhvervsstyrelsen [vil] som udgangspunkt ikke betragte enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse som erhvervsmæssig, hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter."

Egen brug skal være **reel**: ophold udelukkende med henblik på at klargøre boligen til næste udlejning tæller ikke som rekreativ anvendelse, men taler tværtimod for erhvervsdrift.

Vejledningen præciserer også, at planlovens og sommerhuslovens grænser **ikke** er kommunikerende kar:

"Planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt medfører derfor ikke en tilsvarende ret til også at udleje et sommerhus i samme periode, og vurderingen af udlejningen skal ske efter sommerhuslovens regler."

Tilsynet føres reaktivt. Ifølge vejledningen indleder styrelsen typisk med at indhente oplysninger fra Skattestyrelsen og kontakte udlejningsbureauer og ejeren; herefter varsles og træffes eventuelt afgørelse om påbud om at bringe det ulovlige forhold til ophør – normalt med en frist på 3 måneder og krav om dokumentation for, at udlejningen er ophørt. [Sommerhuslovens § 11](#) understøtter dette med en indberetningspligt for kommunalbestyrelser, told- og skatteforvaltningen og tinglysningsmyndigheder, når de får kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af §§ 1, 5 og 6.

Afgrænsningen mod egentlig hotelvirksomhed er ikke altid skarp. Planklagenævnet har i **25/07433** behandlet netop spørgsmålet om hoteldrift og fortolkningen af eksisterende lovlig anvendelse, med inddragelse af [sommerhuslovens § 1, stk. 5](#) om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster – se **25/07433**. Tilsvarende afgrænsningsspørgsmål behandles i [Vejledning om glamping](#), hvor Plan- og Landdistriktsstyrelsen gentager, at ejere af enheder, der udlejes erhvervsmæssigt, "ikke [vil] kunne forvente at få en udlejningstilladelse hertil".

De procedurale rammer for tilladelsessager fremgår af [bekendtgørelse om oplysningspligt og sagsbehandlingsregler m.v. for sager efter sommerhusloven](#).

LOV

[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 2, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 11, stk. 1](#)

PRAKSIS

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om hoteldrift i Hirtshals og fortolkning af eksisterende lovlig anvendelse 27.02.2026

§ 4 Bopælspligten: lov om boligforhold §§ 7, 11 og 12

Selvstændigt af sommerhusloven gælder bopælspligtsreglerne. Efter [lov om boligforhold § 7, stk. 1](#) må

"En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ... ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse."

Bestemmelsen har tænder. Efter [§ 7, stk. 3](#) kan kommunalbestyrelsen, hvis ejeren i strid med stk. 1 har taget boligen i brug til sommerbeboelse, til enhver tid anvende reglerne i [§ 5](#) – dvs. **anvise en boligsøgende**, som

ejeren straks er pligtig at udleje til, og om nødvendigt lade denne indsætte i boligen ved fogeden. En lejeaftale om sommerbenyttelse kan kommunalbestyrelsen kræve ophævet efter § 6.

Overtrædelse er strafbelagt: efter [lov om boligforhold § 12, stk. 1, nr. 4](#) straffes med bøde den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke "i strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse". Juridiske personer kan pålægges strafansvar efter § 12, stk. 3.

Kontrolredskaberne er blevet markant styrket. Efter § 10 kan kommunalbestyrelsen som led i tilsynet samkøre CPR med BBR og ESR – både i den enkelte sag og som generel søgning til brug for kontrol. Og efter § 11 kan kommunalbestyrelsen ved **begrundet mistanke** om overtrædelse af §§ 5 og 7:

"1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned. 2) Opsøge udvalgte husstande. Denne adgang strækker sig alene hen til husstandens dør."

Hvordan det virker i praksis, illustrerer Planklagenævnets afgørelse i **25/10475**: Bornholms Regionskommune indhentede vandforbrugsdata for en ejendom i Allinge for perioden marts-oktober 2024. Forbruget varierede kraftigt – fra 1,088 m³ i april til 13,505 m³ i juli, gennemsnitligt 7,4 m³ pr. måned – og kommunen vurderede, at det oversteg, hvad der kunne forventes ved kortvarige vedligeholdelsesophold. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte vurderingen af, at ejendommen reelt blev anvendt til ferie- og fritidsformål, og afviste efterfølgende genoptagelse i **25/10475**. Nævnet accepterede samtidig, at kortvarige ophold til nødvendig vedligeholdelse (male, lufte ud, slå græs, sikre huset mod frost) er tilladt, mens gentagne eller længere ophold, der ligner fritidsbrug, er ulovlige – og understregede, at der ikke findes nogen fast dagegrænse; vurderingen beror på en konkret sag-på-sag-analyse.

Bopælspligtens rækkevidde har også været prøvet ved byretten i **BS-24798/2023-BOR**, der angik overtrædelse af [lov om boligforhold § 5, stk. 1](#) og [§ 7, stk. 1](#).

LOV

[Lov om boligforhold § 5, stk. 1](#)[Lov om boligforhold § 7, stk. 1, 3](#)[Lov om boligforhold § 11](#)[Lov om boligforhold § 12, stk. 1](#)

PRAKSIS

Byretten · Sag om overtrædelse af bopælspligt i henhold til Lov om boligforhold

12.01.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig

13.03.2026

Planloven: lokalplanens anvendelsesbestemmelse er det skarpeste

§ 5 våben – men den kan ikke tvinge nogen til at bo i boligen

Hvor bopælspligten kun rammer boliger, der "inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse", rammer lokalplanen enhver bolig i planområdet – også en nyopført. Efter [planlovens § 18](#) er lokalplanens bestemmelser bindende, og efter [§ 15, stk. 2, nr. 2](#) og [§ 8](#) kan en lokalplan fastsætte, at et område og de enkelte bygninger kun må anvendes til helårsboligformål.

Planklagenævnets praksis tegner en klar linje:

- **Feriebrug i strid med helårsbestemmelse.** I **21/04779** fastslog nævnet, at Bornholms Regionskommunes lokalplan nr. 103, hvis § 3.1 bestemte, at boliger "alene må anvendes til helårsboligformål", var til hinder for anvendelse "til ferie- og fritidsformål eller andre midlertidige ophold". Det var uden betydning, om forholdet i øvrigt var i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder boligreguleringslovens bopælspligtsregler.

- **Men ingen handlepligt.** Nævnet fastslog samtidig – og gentog det ved afslag på genoptagelse i [22/00435](#) – at en lokalplan **ikke kan gennemtvinge en handlepligt** hos ejeren. Kommunen kan ikke gribe ind, hvis boligen står tom, men alene påbyde ophør af en anvendelse, der strider mod planen. Nævnet afviste her udtrykkeligt at opstille en generel overnatningsgrænse (klageren havde henvist til en praksis i Københavns Kommune om op til 180 overnatninger årligt), fordi kommunens afgørelse alene angik, *om* boligerne kunne anvendes til ferieformål, ikke *hvor meget*.
- **Omvendt: "boligformål" dækker også feriebolig.** Skriver lokalplanen kun "boligformål" uden krav om helårsbeboelse, kan kommunen ikke modsætte sig ferieanvendelse. I [21/04915](#) ophævede nævnet Aarhus Kommunes afslag på dispensation til at ændre anvendelsen fra liberalt erhverv til feriebolig til udlejning. Nævnet fastslog, at anvendelsen måtte karakteriseres som boligformål, og at "det forhold, at ejendommen udlejes, ikke medfører, at anvendelsen kan karakteriseres som erhverv, da planloven ikke giver hjemmel til at regulere ejerforhold i en lokalplan".
- **Og den anden vej: helårsbeboelse i ferieboligområde.** I [22/11499](#) ophævede nævnet Nordfyns Kommunes afgørelse om, at helårsbeboelse i ferieboliger var i overensstemmelse med lokalplanen; helårsbeboelse i et område udlagt til ferieboligformål er i strid med planen og kan ikke dispenseres, jf. [planlovens § 19](#).
- **Passivitet.** I [19/01071](#) fandt nævnet, at en kommune, der reagerede ca. 5 måneder efter at være blevet opmærksom på forholdet, ikke havde udvist passivitet – men bemærkede, at en ny, systematisk håndhævelsespraksis skal følges konsekvent fremover.

Denne retstilstand er også ministeriets egen. [Vejledning om lokalplanlægning](#), afsnit 2.3.2.1, formulerer det direkte:

"Hvis man i en lokalplan har fastsat, at området kun må anvendes til helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til feriebolig. Men kommunalbestyrelsen kan ikke efter planloven tvinge ejeren til hverken selv at bo i boligen eller leje den ud til helårsbeboelse."

Sommerhusområder har deres eget regelsæt: efter [planlovens § 40, stk. 1](#) må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold ikke anvendes til overnatning fra 1. november til udgangen af februar, dog med en 9-ugers-adgang til kontinuerlig ferieudlejning efter [§ 40, stk. 3](#). [Vejledning til kommunerne om håndhævelse af forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder](#) henviser her til Højesterets dom af 21. april 1997 ([U.1997.883/2 H](#)), hvorefter kontinuerlig anvendelse (udlejning) af et sommerhus i 9½ uge eller mere er i strid med [§ 40, stk. 1](#), samt til [U.2002.1632 V](#) og [U.2002.478 Ø](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 19, stk. 1, 2
	Planloven § 40, stk. 1, 3		
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn		19.01.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål		22.02.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på dispensation til feriebolig i Aarhus		18.01.2022
	Planklagenævnet · Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan		22.11.2021
	Planklagenævnet · Afslag på dispensation til helårsbeboelse i feriebolig og påbud om fraflytning		15.05.2019

§ 6 Lejerens fremleje: §§ 157 og 158 giver ikke ret til Airbnb

Lejeren har to lovbestemte fremlejerettigheder, og ingen af dem rummer korttidsudlejning til skiftende turister.

Efter [lejelovens § 157, stk. 1](#) har lejeren ret til at fremleje **op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse**, dog således at antallet af personer i lejligheden ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Efter [§ 157, stk. 3](#) skal fremlejeaftaler indgås **skriftligt**, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse sende udlejer en kopi.

Efter [§ 158, stk. 1](#) har lejeren ret til at fremleje **hele lejligheden i indtil 2 år**, men kun "når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign." Udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, bl.a. hvis ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, eller hvis udlejer "i øvrigt [har] rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet", jf. [§ 158, stk. 2](#).

Begge bestemmelser forudsætter altså **beboelse** – ikke ferieophold – og § 158 kræver en kvalificeret fraværsgrund. Kortvarig udlejning til turister, mens lejeren selv er hjemme eller blot væk i weekenden, falder uden for begge. Lejeren hæfter i øvrigt for fremlejetagerens uforsvarlige adfærd og for overholdelse af husordenen, jf. [§ 159](#).

Konsekvensen af at overskride rammerne er ophævelse. Efter [lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6](#) kan udlejer hæve lejeaftalen,

"når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør."

Indsigelseskrevet er reelt: udlejer skal først gøre indsigelse og give lejeren mulighed for at bringe forholdet til ophør. Sker det ikke, kan ophævelsen tilsidesættes. Ved *vedvarende* eller *erhvervsmæssig* brugsoverladelser kan også opsamlingsbestemmelsen i [§ 182, stk. 1, nr. 13](#) (misligholdelse, der gør lejerens fjernelse påkrævet) komme i spil.

Retspraksis om ulovlig fremleje er talrig og konsekvent:

Afgørelse	Instans	Udfald
BS-59116/2023-OLR	Østre Landsret, 3. april 2025	Ophævelse efter § 182, stk. 1 stadfæstet – ulovlig fremleje
BS-27845/2023-OLR	Østre Landsret, 17. februar 2025	Ophævelse af alment lejemål stadfæstet, jf. almenlejelovens §§ 64, 66, 90 og 91
BS-47297/2021-KBH	Boligretten i København, 30. maj 2023	Ophævelse berettiget – ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af fremlejekontrakt

For **almene boliger** er rammen endnu snævrere: [almenlejelovens § 64](#) giver ret til fremleje af højst halvdelen af beboelsesrummene, og [§ 65](#) tillader fremleje af hele boligen i op til 2 år ved midlertidigt fravær – men kun mod **forudgående underretning af udlejer senest 2 uger før** aftalens indgåelse med oplysning om fraværsårsag, fremlejetager, antal personer og lejens størrelse.

At ulovlig fremleje kan have en strafferetlig side, viser [AM2018.04.04Ø](#), hvor Østre Landsret idømte betinget fængsel for **bedrageri** efter [straffelovens § 279](#) i forbindelse med uautoriseret fremleje af en lejlighed. Endelig kan ulovlig fremleje spille ind i fraflytningsopgørelsen, jf. huslejenævnsafgørelsen [101-58689](#), hvor udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering.

Almenlejeloven § 64, stk. 1

Almenlejeloven § 65, stk. 1

Lejeloven § 157, stk. 1, 3

Lejeloven § 158, stk. 1, 2

Lejeloven § 159

Lejeloven § 182, stk. 1

Straffeloven § 279

PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	03.04.2025
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed	04.04.2018
	Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	30.05.2023
	Huslejenævnet · Udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering	01.10.2025

§ 7 Andelshaveren: Højesteret stadfæster eksklusion for Airbnb-drift

Den centrale afgørelse på hele området er Højesterets dom af **28. maj 2021** i [BS-30451/2020-HJR](#). Sagen angik **eksklusion af en andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed**, og Højesteret afgjorde den med henvisning til den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, og § 94, stk. 2 – de bestemmelser, der i dag er videreført i [lejelovens § 182](#) om ophævelsesgrunde og reglerne om udlejers indsigelse/påkrav.

Dommen er en grænsedragning, ikke et forbud. Den slår fast, at:

- Andelsboligforeningen kan ekskludere en andelshaver, hvis brugsoverladelsen antager **erhvervsmæssig og hotel-/hostellignende karakter** – det er ikke bagatelagtigt, og det er ikke omfattet af nogen fremlejeret.
- Bedømmelsen sker efter lejelovens ophævelsesregler, som andelsboligforeningsvedtægter traditionelt henviser til, og forudsætter det sædvanlige indsigelses-/påkravsskridt fra foreningens side.

Byretspraksis følger samme spor. I [BS-48912/2022-KBH](#) af 26. september 2023 stadfæstede boligretten **eksklusion af en andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje** af andelsboligen, med henvisning til [lejelovens § 182, stk. 1](#).

Det er væsentligt at bemærke, at andelshaveren er "bruger" i sommerhuslovens forstand og derfor **er** omfattet af dagegrænserne i [sommerhuslovens § 5](#) – forarbejderne nævner udtrykkeligt, at "brugeren" omfatter "lejer, fremlejer eller andelshaver". Andelshaveren kan altså i princippet udleje sin fulde andelsbolig i 30/70/100 dage efter sommerhusloven, **men kun hvis andelsboligforeningens vedtægter tillader det**. De to regelsæt er kumulative: sommerhusloven fjerner ikke vedtægternes begrænsning, og vedtægterne fjerner ikke dagegrænsen.

En økonomisk sidegevinst for foreningen – eller for fremlejetageren – kan i øvrigt vise sig at være en boomerang. I huslejenævnsafgørelsen [101-127662](#) af 27. januar 2020 nedsatte Huslejenævnet i København lejen for en udlejet andelsbolig på 73 m² fra 168.000 kr. til 62.050 kr. årligt – en reduktion på over 60 %. Udlejeren havde bl.a. anført, at lejeren selv havde fremlejet boligen til en høj pris via Airbnb, men nævnet fandt, at dette **ikke kunne retfærdiggøre den aftalte leje**. Airbnb-priser er med andre ord ikke et argument for lejeniveauet i et almindeligt boliglejemål.

LOV

Lejeloven § 182, stk. 1

Sommerhusloven § 5, stk. 1

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	28.05.2021
Byretten · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig	26.09.2023
Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse for udlejet andelsbolig i København	27.01.2020

Ejerlejlighedsejeren: normalvedtægten, tinglysningskravet og

§ 8 ejerforeningens kompetence

For ejerlejligheder er udgangspunktet ejerens fri rådighed. Begrænsninger skal have hjemmel i vedtægterne, og [ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1](#) nævner nu udtrykkeligt, at normalvedtægten bl.a. kan regulere

"mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug."

Det afgørende for ejerforeninger, der vil begrænse korttidsudlejning, er derfor **formalia**. Efter [§ 5, stk. 2](#) gælder normalvedtægtens bestemmelser, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning – og efter [§ 5, stk. 3](#):

"En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning."

Et Airbnb-forbud, der er vedtaget på en generalforsamling, men **ikke tinglyst**, er altså ikke sikret mod en ny erhverver – og efter [§ 5, stk. 3, 2. pkt.](#), bortfalder fravigelsen i forhold til **samtlig**e ejere, hvis den ekstingveres efter tinglysningslovens [§ 1, stk. 2](#). Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt, jf. [§ 5, stk. 5](#).

Tinglysningsleddet er ikke teoretisk. Vestre Landsret behandlede i [BS-347/2019-VLR](#) tinglysning af en vedtægtsændring i en ejerforening, og Procesbevillingsnævnet meddelte i [25/03951](#) 3.-instansbevilling i to sager om tinglysning af vedtægtsændringer for ejerforeninger over flere matrikler. Højesteret afgjorde spørgsmålet i [BS-23355/2025-HJR](#) af 7. oktober 2025 og fastslog, at hverken [ejerlejlighedslovens § 2](#) eller forarbejderne er til hinder for én fælles ejerforening for flere ejendomme, når ordningen er etableret ved de oprindelige opdelinger – og at Tinglysningsretten derfor ikke kan kræve særskilt vedtagelse for hver ejendom.

Flertalskrav. Jo mere indgribende begrænsningen er, jo skarpere bliver spørgsmålet om det nødvendige flertal. Højesteret har i [BS-6447/2020-HJR](#) af 12. februar 2021 fastslået, at en generalforsamlingsbeslutning, der ændrer fordelingstal, kræver **enstemmighed** – en påmindelse om, at flertallet ikke frit kan disponere over den enkelte ejers rettigheder.

Omvendt kan **hotelpligt-klausuler** i vedtægter blive tilsidesat. I [BS-41621/2020-HJO](#) af 22. januar 2024 fandt byretten, at en forhøjelse af ejerforeningsbidraget var ugyldig, og aflyste tinglyste hotelpligt-vedtægter for rækkehuse, med inddragelse af [ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1](#) og [aftalelovens § 36](#). Vedtægtsbestemte pligter til at stille boligen til rådighed for hoteldrift er altså ikke immune over for aftaleretlig censur.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)
[Ejerlejlighedsloven § 2](#)
[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 3](#)
[Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler

07.10.2025

Højesteret · Ejersforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	12.02.2021
Landsretten · Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejersforening	23.09.2019
Byretten · Ugyldig forhøjelse af ejersforeningsbidrag og aflysning af hotelpligt-vedtægter for rækkehuse	22.01.2024
Procesbevillingsnævnet · Tinglysning af vedtægtsændringer for ejersforeninger over flere matrikler – 3.-instansbevilling meddelt	11.04.2025

§ 9 Omgåelse: "hotellejligheder", "business apartments" og Airbnb-lignende møbleret udlejning

Fordi [lejelovens § 1, stk. 3](#) undtager ferie- og fritidsudlejning fra lejeloven, er der en klar økonomisk tilskyndelse til at kalde et boliglejemål for noget andet. Domstole og huslejenævn ser konsekvent gennem etiketten.

"Hotellejligheder". I [BS-4687/2022-KBH](#) af 7. juni 2023 blev en lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende anset for et **beboelseslejemål**, jf. [lejelovens § 1, stk. 3](#). Østre Landsret stadfæstede i den parallelle sag [BS-31928/2023-OLR](#) af 4. marts 2025, at 33 værelser med bad og trinettekøkken – udlejet til Boligfonden DTU og fremlejet til udenlandske studerende – var omfattet af boliglejeloven, uanset at kontrakten var udformet som erhvervsleje, betegnede det lejede som "hotellejligheder til midlertidigt ophold for udenlandske studerende", og uanset at 6. sal var registreret som hotel i BBR. Landsretten udtalte:

"Landsretten finder efter de foreliggende oplysninger, at det må lægges til grund, at Park Street A/S var klar over, at DTU indgik lejekontrakten ... med det formål at kunne tilbyde boliger til udenlandske studerende, ligesom det også må have stået klart for Park Street A/S, at DTU som uddannelsesinstitution ikke havde til hensigt at udøve hoteldrift omfattet af [lejelovens § 1, stk. 3](#)."

"Business apartments". Huslejenævnet i København har i to parallelle afgørelser af 17. september 2025 – [101-123210](#) og [101-123211](#) – omklassificeret engelsksprogede "Business Apartment"-aftaler til boliglejemål. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var hotellignende serviceydelser (reception, forplejning), at der blev opkrævet acontobidrag til forbrug, og at den faktiske brug som fast bolig strakte sig over 6-7 måneder. Da kontrakterne desuden var **uautoriserede blanketter**, bortfaldt vilkåret om fri lejefastsættelse efter [lejelovens § 14, stk. 3](#), og lejen blev nedsat markant (fra ca. 2.734 kr./m² til 1.600 kr./m², henholdsvis fra 2.332 kr./m² til 1.600 kr./m²) med virkning fra lejemålets start. Samme resultat i [101-126109](#) om en "hotellejlighed".

Møbleret "Airbnb-lignende" udlejning. I [621-124018](#) af 11. september 2025 beskrev udlejeren selv et 46 m² møbleret taglejemål i Kolding som en "fuldt møbleret, AirBnB-lignende bolig" til ca. 260 kr. pr. døgn. Da der ikke var udarbejdet skriftlig kontrakt, lagde nævnet til grund, at aftalen var indgået på lejelovens vilkår, og nedsatte lejen fra 8.200 kr. til **3.900 kr.** pr. måned med virkning fra lejemålets start, jf. [lejelovens § 45](#). Nævnet bemærkede, at det ikke havde kompetence til at fastsætte særskilt vederlag for møblering.

Serviceydelser flytter ikke grænsen ret meget. I ankenævnsagerne [101-29736](#) m.fl. af 23. september 2024 om fremlejede værelser med rengøring to gange ugentligt, vask af sengelinned, streamingtjenester og møbler for ca. 400.000 kr. nedsatte ankenævnet ikke desto mindre lejen (fra 10.650 kr. til 8.500 kr. pr. måned) efter det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 45](#), jf. [§ 42, stk. 2](#).

Konklusionen er entydig: den, der vil ud af lejelovens beskyttelse, må levere en reel ferie- eller hoteldydelse – ikke blot en anden overskrift på kontrakten.



LOV

[Lejeloven § 1, stk. 3](#)[Lejeloven § 14, stk. 3](#)[Lejeloven § 42, stk. 2](#)[Lejeloven § 45, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje	04.03.2025
	Byretten · Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål	07.06.2023
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig	17.09.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i københavnsk "Business Apartment" efter tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	17.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m ²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi	11.09.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler	23.09.2024
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i hotellejlighed og tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	19.03.2024

§ 10 Skat: bundfradraget efter ligningslovens § 15 Q – og grænsen til erhvervsmæssig virksomhed

Skattemæssigt er hovedreglen den skematiske ordning i [ligningslovens § 15 Q](#). Ejere, andelshavere og lejere, der udlejer eller fremlejer en del af værelserne i en helårsbolig eller hele boligen en del af indkomståret, kan foretage et bundfradrag i bruttolejeindtægten:

Situation	Bundfradrag (2010-niveau, reguleres efter PSL § 20)	Hjemmel
Uden indberetning	10.000 kr.	§ 15 Q, stk. 1, 1. pkt.
Med indberetning efter skatteindberetningslovens § 43 eller DAC7-udveksling	25.550 kr.	§ 15 Q, stk. 1, 2. pkt.
Fritidsbolig (ikke helårsbolig) med indberetning	36.500 kr.	§ 15 O, stk. 1

Af den del af lejeindtægten, der overstiger bundfradraget, kan yderligere fradrages 40 pct. Bundfradraget kan ikke overstige bruttolejeindtægten og fordeles mellem flere ejere/andelshavere/lejere efter ejerandel, boligafgift eller lejeandel. Vælges den skematiske ordning, medregnes **ejendomsværdiskat for hele indkomståret**, jf. [§ 15 Q, stk. 2](#).

Det forhøjede bundfradrag er dermed selve motoren i den regulering, sommerhuslovens § 5, stk. 2, bygger på: indberetning giver både flere udlejningsdage og et større bundfradrag.

Airbnb-udlejning af egen bolig er ikke erhvervsmæssig virksomhed. Det er fastslået af Landsskatteretten i afgørelsen af 16. januar 2025, [23-0042501](#) (offentliggjort som [SKM2025.301.LSR](#)). Sagen angik korttidsudleje via Airbnb, og Landsskatteretten fandt, at der **ikke** forelå erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Konsekvenserne var mærkbare: fradragsretten var begrænset efter [ligningslovens § 15 Q, stk. 3](#), jf. [§ 15 J, stk. 1 og 2](#), der var fortsat ejendomsværdiskattepligt, og [virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3](#) afskar anvendelsen af virksomhedsordningen. Det bærende hensyn er, at ejeren beholder **rådigheden** over boligen – et helt grundlæggende træk ved Airbnb-modellen.

Det spejler den langvarige praksis om **hotellejligheder og feriehus**, hvor rådighedsfraskrivelse er den afgørende parameter:

- [08-02371](#) (2009): Ejeren af en hotelejerlejlighed havde efter ejerforeningens vedtægter ret til at anvende en (ikke på forhånd udpeget) ferielejlighed i op til 5 uger årligt. Landsskatteretten sidestillede rådigheden over en vilkårlig lejlighed med rådighed over ejerens egen og fandt, at ejeren ikke havde fraskrevet sig retten til privat benyttelse. Retten henviste til Højesterets dom af 21. januar 2005 (**SKM2005.78.HR**), hvorefter det er en **betingelse** for at anse et sommerhus for udelukkende erhvervsmæssigt anvendt, at ejeren har fraskrevet sig retten til selv at benytte det.
- [13-0232516](#) (2013): Erhvervsmæssig status nægtet ved sommerhusudlejning pga. manglende rådighedsfraskrivelse.
- [14-0014915](#) (2015) og [17-0985715](#) (2018): samlet vurdering af ejerskab, rådighed og udlejningsaktivitet ved hotellejligheder.

Skattestyrelsen har desuden ændret praksis for korttidsudlejning af tofamilieshuse ved styresignal [SKM2022.125.SKTST](#) på baggrund af [SKM2021.307.LSR](#) om samspillet mellem [ligningslovens § 15 P](#) og § 15 Q.

LOV	Ligningsloven § 15q, stk. 1-3	Ligningsloven § 15o, stk. 1
	Virksomhedsskatteloven § 1, stk. 3	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning	16.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed – Anvendelse af virksomhedsordningen	17.12.2018
	Landsskatteretten · Erhvervsmæssig udlejning af hotelejerlejlighed – samlet vurdering af ejerskab og udlejningsaktivitet	23.12.2015
	Landsskatteretten · Nægtelse af erhvervsmæssig status for sommerhusudlejning og anvendelse af virksomhedsordningen	20.12.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed	18.08.2009

§ 11 Moms: korttidsudlejning under 1 måned er ikke momsfrataget

Momsspørgsmålet overses ofte, men er en selvstændig risiko. Momsfritagelsen for udlejning af fast ejendom i [momslovens § 13, stk. 1, nr. 8](#) er udtrykkeligt begrænset:

"Udlejning og bortforpagtning af fast ejendom ... Fritagelsen omfatter dog ikke udlejning af værelser i hoteller og lign., udlejning af værelser i virksomheder, der udlejer for kortere tidsrum end 1 måned, udlejning af camping-, parkerings- og reklameplads, samt udlejning af opbevaringsbokse."

Korttidsudlejning til turister – den typiske Airbnb-situation – falder derfor uden for fritagelsen og er momspligtig, når den drives som selvstændig økonomisk virksomhed og registreringsgrænsen overskrides. Landsskatteretten har gentagne gange bekræftet det:

Afgørelse	År	Resultat

19-0083919	2024	Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer
20-0039178	2023	Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed
18-0001870	2022	Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning
SKM2009.634.SR	2009	Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig
SKM2013.359.SR	2013	Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder

At vurderingen ikke er mekanisk, viser [09-01829](#) (2010), hvor udlejning af ferielejligheder blev anset for **momsfritaget** ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift – med den konsekvens, at momsfradrag for hotelombygningen blev nægtet. Sondringen går på, om der leveres ydelser **på hotellignende vilkår**.

Skattestyrelsen har konkret håndhævet momspligten over for platformsudlejere: i [SKM2021.687.LSR](#) – udtaget til kontrol som led i "et landsdækkende projekt om deleøkonomi" – blev udlejning af en kælderlejlighed via en udlejningsportal anset for momspligtig, og momsen blev opgjort som 20 % af den opnåede lejeindtægt.

Den praktiske lære: den udlejer, der lægger sig tæt på 70 eller 100 dage med skiftende gæster, bør forholde sig aktivt til momsregistreringspligten.

LOV	Momsloven § 13, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer	02.07.2024
	Landsskatteretten · Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed	23.10.2023
	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning	31.03.2022
	Landsskatteretten · Nægtelse af momsfradrag for hotelombygning: Udlejning af ferielejligheder blev anset for momsfritaget ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift.	01.12.2010
	Skatterådet · Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder	28.05.2013
	Skatterådet · Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig	26.10.2009

§ 12 Sanktioner og håndhævelsesredskaber i praksis

Håndhævelsen sker ad flere spor, og kombinationen er ofte det, der virker.

1. Påbud og tvangsbøder efter sommerhusloven. Efter [sommerhuslovens § 10, stk. 1](#) påhviler det den til enhver tid værende ejer at berigtige forhold i strid med loven – og "[b]estår forholdet i en ulovlig brug, påhviler pligten tillige brugeren". Myndigheden kan lade påbuddet **tinglyse på ejendommen for ejerens regning**, jf. [§ 10, stk. 2](#). Efterkommes påbuddet ikke, kan det ved dom pålægges ejeren eller brugeren inden en frist "under tvang af fortløbende bøder" at berigtige forholdet, jf. [§ 10, stk. 3](#) – og i sidste ende kan myndigheden foretage det nødvendige på ejerens bekostning, jf. [§ 10, stk. 4](#).

2. Bøde efter lov om boligforhold. [§ 12, stk. 1, nr. 4](#) straffer med bøde den, der uden kommunalbestyrelsens samtykke tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse i strid med [§ 7, stk. 1](#).

3. Lovliggørelsespåbud og bøde efter planloven. Kommunalbestyrelsen **skal** foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre det har underordnet betydning, jf. [planlovens § 51, stk. 3](#). Bødeniveauet i lokalplansager er beskedent, men tvangsbøderne bider: i [B5-2425/2020](#) idømte byretten et selskab en bøde på 22.500 kr. **plus fortløbende tvangsbøder på 10.000 kr. pr. påbegyndt uge**, indtil kommunens påbud var opfyldt, jf. [retsplejelovens § 997, stk. 3](#). I [SS-447/2023-BOR](#) blev et selskab idømt 15.000 kr. i bøde for at have tilsidesat et standsningspåbud efter [planlovens § 51](#), jf. [§ 64, stk. 1 og 2](#).

4. Byggeloven. Bruges boligen til noget, den ikke er godkendt til, kan byggeloven anvendes. I [AM2024.02.28B](#) af 28. februar 2024 idømte byretten en ejer en bøde på **60.000 kr.** for ved grov uagtsomhed at have ladet kælderrum, der kun var godkendt til depot, blive anvendt til beboelse, og for ikke at have efterkommet kommunens påbud, jf. [byggelovens § 16, stk. 1](#) og [§ 17, stk. 1](#). Retten lagde vægt på varigheden, den manglende brandsikkerhed og på, at ejeren ikke havde ført **kontrol** med, om lejeren fortsat anvendte rummene til beboelse – et synspunkt, der har direkte overførselsværdi for udlejere, der påberåber sig at have "forbudt" korttidsudlejning i lejekontrakten.

5. Civilretlige sanktioner. Ophævelse af lejemålet ([lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6](#)), eksklusion af andelshaveren, og – i grove tilfælde – strafansvar for bedrageri, jf. [AM2018.04.04Ø](#).

Den samlede tilsynspligt skærpes af, at kommunalbestyrelsen efter [Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven](#) har **pligt til at reagere**, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold – uanset hvordan den får kendskab til det, herunder ved anonyme henvendelser – medmindre forholdet er af underordnet betydning, og at grænsen for "underordnet betydning" "skal trækkes snævert".

LOV	Byggeloven § 16, stk. 1	Byggeloven § 17, stk. 1	Lov om boligforhold § 12, stk. 1
	Planloven § 51, stk. 3	Planloven § 64, stk. 1	Sommerhusloven § 10, stk. 1-4
PRAKSIS	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed 04.04.2018 Byretten · Ejers grov uagtsomhed for ulovlig beboelse i kælderrum og manglende efterlevelse af kommunalt påbud 28.02.2024 Byretten · Bødestraf til selskab for ulovlig bygningsrenovering og tilsidesættelse af standsningspåbud i Rønne 22.09.2023 Byretten · Bødestraf og tvangsbøder til selskab for overtrædelse af lokalplan og manglende efterlevelse af påbud om fjernelse af bebyggelse 21.06.2022		

Retstilstanden i bevægelse: den politiske aftale af 22. januar 2026 om skyggehhoteller

Området er ikke stabilt. Den **22. januar 2026** indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) sammen med Danmarksdemokraterne, SF, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet en bred [politisk aftale om styrket tilsyn og bedre sanktionsmuligheder i relation til korttidsudlejning](#).

Aftalens præmis er en evaluering, der viste, at myndighederne "i dag ikke har tilstrækkelig redskaber til at slå ned på dem, der ikke overholder reglerne". Aftaleparterne udtrykker det direkte:

"Aftaleparterne vil til gengæld ikke acceptere, at deleøkonomien misbruges til at drive hoteldrift i strid med sommerhusloven fra private boliger, for eksempel ved at købe boliger udelukkende med henblik på

korttidsudlejning. Det fjerner boliger fra markedet, driver boligpriserne op og forvrider konkurrencesituationen for de erhvervsdrivende, der lever af turismen."

Aftalen indeholder fem initiativer, hvoraf de centrale er:

- **Lovbestemt oplysningspligt** for udlejningsplatforme, ejere og brugere, så myndighederne får adgang til de relevante udlejningsoplysninger.
- **Skærpede sanktioner** – herunder højere bøder – rettet mod de professionelle aktører, der systematisk omgår reglerne, snarere end mod almindelige boligejere.
- **Styrket tilsyn** med både reglerne om erhvervsmæssig udlejning og reglerne om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig.

Ændringerne skal gennemføres som ændringer af sommerhusloven, jf. ministeriets pressemeddelelse [Nye regler mod ulovlig korttidsudlejning: Højere bøder og skærpet tilsyn](#), og ordningen skal evalueres i **2028**. Aftalen indfører derimod ikke – som bl.a. SF ønskede – en egentlig **registreringspligt**.

Indtil ændringerne er vedtaget, er retstilstanden den, der er beskrevet ovenfor: dagegrænserne i [sommerhuslovens § 5](#) og [§ 6](#), erhvervsmæssighedsvurderingen efter [§ 1, stk. 1, nr. 1](#), og de eksisterende håndhævelsesredskaber i [§ 10](#) og [§ 11](#).

LOV

[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 5, stk. 1-3](#)[Sommerhusloven § 6, stk. 1](#)

§ 14 Sammenfatning: en tjekliste for korttidsudlejning

Praksis kan destilleres til en række spørgsmål, der skal besvares **kumulativt** – et "ja" ét sted redder ikke et "nej" et andet.

1. Er det din egen fulde helårsbolig? Hvis ja, gælder [sommerhuslovens § 5](#): 30 dage, 70 dage ved udelukkende platformsformidlet udlejning med indberetning, op til 100 dage hvis kommunen har hævet grænsen efter [§ 6](#). Hvis nej – pendlerbolig, tom bolig, opkøbt lejlighed, blot ét værelse – gælder i stedet forbuddet mod erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse i [§ 1, stk. 1, nr. 1](#), og tilladelse gives som altovervejende hovedregel ikke.

2. Har du lov til at udleje? Er du **lejer**, giver [lejelovens §§ 157-158](#) kun ret til fremleje af halvdelen af beboelsesrummene eller af hele lejligheden ved kvalificeret midlertidigt fravær – ikke til turistudlejning; overtrædelse fører til ophævelse efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#) (BS-59116/2023-OLR, BS-27845/2023-OLR, BS-47297/2021-KBH). Er du **andelshaver**, kan systematisk Airbnb-drift koste dig andelen (BS-30451/2020-HJR, BS-48912/2022-KBH). Er du **ejerlejlighedsejer**, afhænger det af, om ejerforeningen har vedtaget og **tinglyst** en indskrænkning i udlejningsretten efter [ejerlejlighedslovens § 5](#).

3. Hvad siger lokalplanen og bopælspligten? Fastlægger lokalplanen boligen til helårsbeboelse, er ferieanvendelse i strid med planen (21/04779, 22/11499) – men kommunen kan ikke tvinge dig til at bo der (22/00435). Er boligen inden for de sidste 5 år benyttet til helårsbeboelse, kræver sommerbenyttelse kommunalbestyrelsens samtykke efter [lov om boligforhold § 7, stk. 1](#) – medmindre du holder dig inden for sommerhuslovens dagegrænse, jf. [§ 7, stk. 4](#). Kommunen kan bevise overtrædelsen med forbrugsdata (25/10475).

4. Har du styr på skat og moms? Bundfradraget efter [ligningslovens § 15 Q](#) er væsentligt højere ved indberetning, men udlejningen bliver ikke erhvervsmæssig virksomhed af den grund (23-0042501/SKM2025.301.LSR) – virksomhedsordningen er lukket land, og ejendomsværdiskatten løber videre. Og korttidsudlejning under 1 måned er **ikke** momsfritaget, jf. [momslovens § 13, stk. 1, nr. 8](#) (19-0083919, 20-0039178, 18-0001870).

5. Prøv ikke at omdøbe problemet. "Hotellejlighed", "business apartment" og "AirBnB-lignende bolig" er ikke retlige kategorier. Domstole og huslejenævn ser på den faktiske anvendelse og på, om der reelt leveres hotelydelser (BS-31928/2023-OLR, BS-4687/2022-KBH, 101-123210, 621-124018) – og lejen bliver nedsat med tilbagevirkende kraft, hvis konstruktionen falder.

Endelig: retstilstanden strammes. Den politiske aftale af 22. januar 2026 varsler oplysningspligt for platformene og markant højere bøder for de systematiske overtrædere.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 3	Lejelovent § 182, stk. 1	Ligningsloven § 15q, stk. 1
	Lov om boligforhold § 7, stk. 1, 4	Momsloven § 13, stk. 1	Sommerhusloven § 5, stk. 1-3
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed 28.05.2021 Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs 03.04.2025 Landsretten · Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje 04.03.2025 Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten 17.02.2025 Byretten · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig 26.09.2023 Byretten · Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål 07.06.2023 Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget 30.05.2023 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning 16.01.2025 Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer 02.07.2024 Landsskatteretten · Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed 23.10.2023 Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning 31.03.2022 Planklagenævnet · Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig 13.03.2026 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn 19.01.2023 Planklagenævnet · Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål 22.02.2022 Planklagenævnet · Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan 22.11.2021 Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig 17.09.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi 11.09.2025		

REFERENCE Lovgrundlag

10 paragraffer

[Ejerlejlighedsloven § 5](#)

stk. 1, 3

Lejeloven § 158	stk. 1	Lejeloven § 182	stk. 1
Ligningsloven § 15q	stk. 1	Lov om boligforhold § 7	stk. 1
Momsloven § 13	stk. 1	Planloven § 18	
Sommerhusloven § 1	stk. 1, 2	Sommerhusloven § 5	stk. 1-3
Sommerhusloven § 6	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

42 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

07.10.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	23355-2025
28.05.2021	Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	bs-30451-2020-hjr
12.02.2021	Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	bs-6447-2020-hjr

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

5

03.04.2025	Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	9710-11337
04.03.2025	Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje	9899-11583
17.02.2025	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	9889-11571
23.09.2019	Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejerforening	4876-5883
04.04.2018	Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed	AM2018.04.040

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS

8

28.02.2024	Ejers grov uagtsomhed for ulovlig beboelse i kælderrum og manglende efterlevelse af kommunalt påbud	AM2024.02.28B
22.01.2024	Ugyldig forhøjelse af ejerforeningsbidrag og aflysning af hotelpligt-vedtægter for rækkehuse	5921-7073
12.01.2024	Sag om overtrædelse af bopælspligt i henhold til Lov om boligforhold	9425-10956
26.09.2023	Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig	10196-11967
22.09.2023	Bødestraf til selskab for ulovlig bygningsrenovering og tilsidesættelse af standsningspåbud i Rønne	3799-4577
07.06.2023	Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål	9765-11409

30.05.2023 Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget 9777-11425

21.06.2022 Bødestraf og tvangsbøder til selskab for overtrædelse af lokalplan og manglende efterlevelse af påbud om fjernelse af bebyggelse B5-2425/2020

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 9

16.01.2025 Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning 23-0042501

02.07.2024 Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer 19-0083919

23.10.2023 Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed 20-0039178

31.03.2022 Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning 18-0001870

17.12.2018 Landsskatteretten: Erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed – Anvendelse af virksomhedsordningen 17-0985715

23.12.2015 Erhvervsmæssig udlejning af hotelejerlejlighed – samlet vurdering af ejerskab og udlejningsaktivitet 14-0014915

20.12.2013 Nægtelse af erhvervsmæssig status for sommerhusudlejning og anvendelse af virksomhedsordningen 13-0232516

01.12.2010 Nægtelse af momsfradrag for hotelombygning: Udlejning af ferielejligheder blev anset for momsfritaget ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift. 09-01829

18.08.2009 Landsskatteretten om erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed 08-02371

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 2

28.05.2013 Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder 13-0034204

26.10.2009 Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig 09-119976

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 7

01.10.2025 Udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering 101

17.09.2025 Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig 101

17.09.2025 Nedsættelse af leje i københavnsk "Business Apartment" efter tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt 101

11.09.2025 Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi 621-124018

23.09.2024 Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler 101

19.03.2024 Nedsættelse af leje i hotellejlighed og tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt 101-126109

27.01.2020 Væsentlig lejenedsættelse for udlejet andelsbolig i København 101-127662

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

7

13.03.2026	Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig	25/10475
27.02.2026	Planklagenævnets afgørelse om hoteldrift i Hirtshals og fortolkning af eksisterende lovlig anvendelse	25/07433
19.01.2023	Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn	22/11499
22.02.2022	Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål	22/00435
18.01.2022	Planklagenævnet ophæver afslag på dispensation til feriebolig i Aarhus	21/04915
22.11.2021	Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan	21/04779
15.05.2019	Afslag på dispensation til helårsbeboelse i feriebolig og påbud om fraflytning	19/01071

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

11.04.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer for ejerforeninger over flere matrikler – 3.-instansbevilling meddelt	25/03951
------------	--	----------